



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(İKİ ADET DEPO VE İDARİ BİNASI VE ARSA)

GİRESUN/TİREBOLU DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-258

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-258

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **‘İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa’** nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	10
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9-11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	12
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	13
➤ Gelir Yöntemi Analizi	13-14
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➤ Sonuç	14
➤ Ekler	15
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	16
➤ Ek.2 : Belgeler	17-26
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	27-28
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	29
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	30
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	31
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Giresun ili, Tirebolu ilçesi, İstiklal mahallesinde , Takırlı Mevki adresinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 345 Ada / 25 Parsel**

İLİ	:	GİRESUN			
İLÇESİ	:	TİREBOLU			
MAHALLESİ	:	İSTİKLAL			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	TAKIRLI			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	5			
SAYFA NO	:	475			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	G41-B-03-A-4-C			
ADA NO	:	345			
PARSEL NO	:	25			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.911,70 m²			
YEVMIYE NO	:	43			
TARİH/VERİLİŞ TARİHİ	:	07.01.2013/01.11.2018			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU**TMO Depo Tesis Alanı****İmar Planı Tasdigi:**

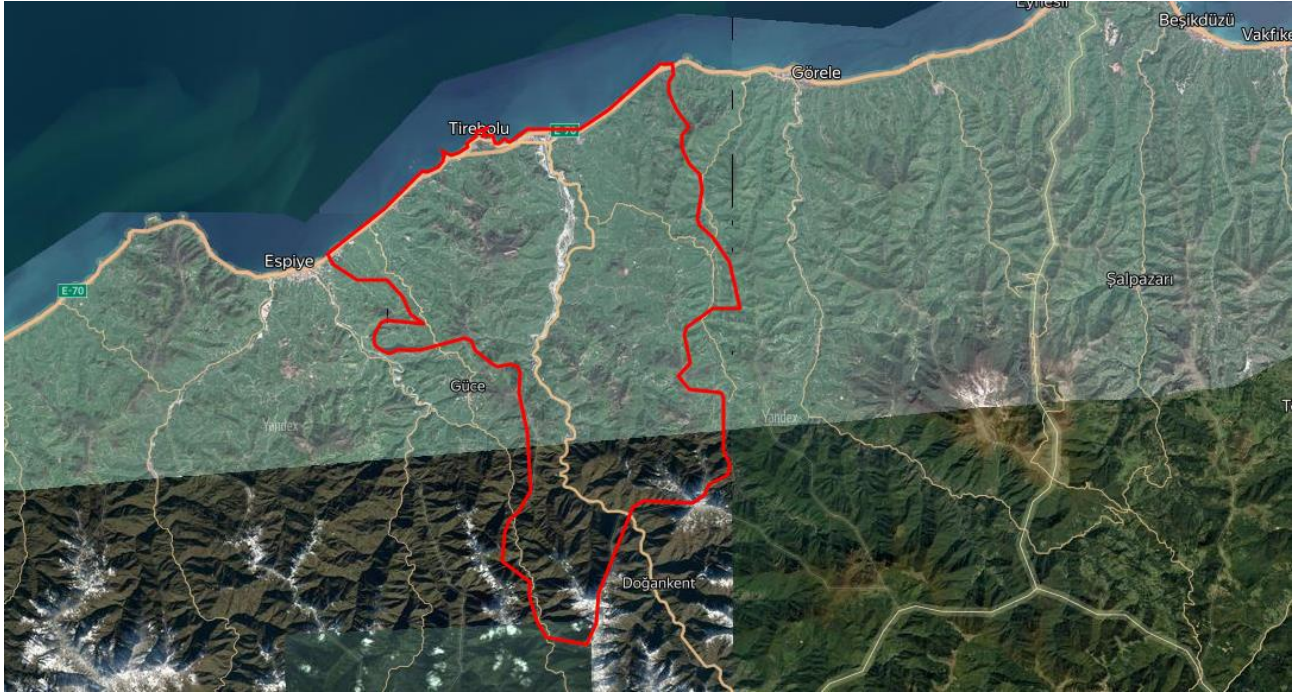
1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: 10.50**Kaks:** 0.20**Taks:** -

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Tirebolu Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 08.05.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 08.05.2008 gün ve 1155 sayılı yapı ruhsatı ile 30.06.2008 gün ve 975 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Ruhsat belgesine göre, iki kattan oluşan 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Toplam 3.130 m² inşaat alanına sahiptir. Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uyumludur. Yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**GİRESUN İLİ TARİHÇESİ**

Giresun, Anadolu'nun kuzeydoğusunda, yeşille mavinin kucaklaştığı Karadeniz'in inci kentlerinden birisidir. Şehir, denize doğru uzanan yarımada'nın üzerinde yer almaktadır. Yarımada'nın karşısında Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası, kentin bir kolyesi gibi durmaktadır.

Şehrin nerede kurulduğu ve kimler tarafından iskan edildiği konusu tartışmalıdır. Bu tereddüt M.Ö. 350 yıllarına ait kaynaklarda da yer almaktadır. Coğrafyacı Strabon, Farnakia dediği şehrin; bugünkü Giresun kentinin olduğu yerde kurulduğu üzerinde durmuştur. Romalı idareci Arrien Farnakia'nın eski adının Kerasus olduğunu belirtmiş ve buranın Sinoplular tarafından kurulduğunu yazmıştır.

Eski Anadolu tarihi araştırmalarında, şehir ve kasaba tarihlerinde dil incelemeleri sonucunda, bu bölgede M.Ö. 2000'li yıllardan beri Türk varlığının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

M.Ö. 7.y.y.da İskitlerin Karadeniz'e göç etmesi ile Oğuz unsurları da bu bölgeye yerleşmişlerdir. Bu bölgede Oğuz boylarından Yazır, Döğer, Avşar, Karkın, Halaç'ların; Akhun, Kuşan, Peçenek, Hazar, Hun, Kıpçak Türklerinin yerleşimi mevcuttur.

Karadeniz bölgesinde, ilk ve orta çağlarda, İskit, Kimmerler, Hun, Hazar, Bulgar, Uz, Peçenek göçlerinin sonucu Türk iskanının olduğu, Karadeniz ağızlarının fonetik ve morfolojik yapısıyla birlikte yer adlarından da anlaşılır. Giresun'un batı yakasındaki Çıtlakkale mahallesinin adının Deliorman ve Selanik civarından gelerek buraya yerleşmiş olan Türk topluluğu Çıtlaklardan geldiği, bölgede konuşulan lehçenin ve kültür unsurlarının Çıtak ve Gagavuz Türklerinin ki ile benzerlik gösterdiği görülür.

Hitit İmparatorluk dönemi tabletlerine dayanan tarihi kaynaklarda, Giresun'un Azzi Bölgesi sınırları içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Karadeniz bölgesinde 90'a yakın koloni şehri kuran Miletoslular, Giresun ve Tirebolu şehirlerinin de kurucularıdır. Amaçları bu bölgeyi kendilerine yurt edinmek olmayıp, buraların her türlü yer altı ve yer üstü kaynaklarını sömürmekti. Bu yüzden yerleşim birimlerinin korunabilecek kısımlarını alıp buralara yerleşmişlerdir.

Çevresinde önemli gümüş ve demir üretim yerleri olan Giresun'a Romalılar tam bir hakimiyet kurmamışlardır. Onların döneminde bu bölgede para basıldığı rivayet edilmektedir. Roma idaresinin ilk dönemlerinde Romalı yazarlardan Ammianus Marcel'e göre Romalı komutan Lucullus buraya geldiğinde yabancı kiraz ağaçlarını görmüş ve bu ağacın fidanlarını Roma'ya götürmüştür. Bu bilgi kirazın dünyaya Giresun'dan yayıldığı inancının kaynağı olmakla birlikte Roma'da daha önce de kirazın varolduğu belirtilmektedir. Giresun Romalıların ardından Bizanslıların denetimine geçmiştir.

Anadolu Selçuklu Devletine vergi vermeyi kabul eden ve 1244'te Moğolların egemenliği altına giren Trabzon Türklerin bir eyaleti haline gelmiştir.

Trabzon'a bağlı bulunan Giresun ve çevresi Moğol nüfuzu altına girmiştir. İşte bu sırada, Oğuzların Üçok koluna mensup boylardan biri olan Çepniler; Ordu, Giresun ve Trabzon illeri sınırlarına yerleşmeye başlamışlardır.

Böylece Giresun ve çevresinin fethi ve Türkleşmesi tam manasıyla sağlanmıştır. Giresun merkezi, 1397 yılından bu yana düşman işgali görmemiştir.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun ili 37 50 ve 39 12 doğu boylamları ile 40 07 ve 41 08 kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İl doğusunda Trabzon ve Gümüşhane batısında Ordu güneyinde Sivas ve Erzincan güneybatısında yine Sivas illeriyle komşu olup kuzeyi Karadeniz ile kuşatılmıştır.

Komsu illeri: Erzincan (296 km), Gümüşhane (160 km), Ordu (45 km), Sivas (298 km), Trabzon (130 km)

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Yüz ölçümü 6.934 km² dir. Topraklarının; %94,3 dağlar, %0,2 ovalar, %1,2 yaylalar, %4,3 platolardır. Giresun dağları (Eğribel geçidi 2,075 m, Şehitler geçidi 2,000 m), Gavur dağları (Balaban dağları), Abbas Musa tepesi 3,331 m, Gavur dağı tepesi 3,248 m, Küçükkor tepesi 3,004 m, Cankurtaran tepesi 3,278 m.), Erimez dağı 2,701m. , Karagöl dağları (Karataş tepesi 3,107 m.), Kırkızlar tepesi 3,025 m, Yürücek tepe 2,313 m) dır. Giresun ovaları il bütününün küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Akarsuları; Kelkit ırmağı, Doğankent çayı (Harşit çayı), Özlüce deresi, Yağlıdere, Aksu, Pazar suyu' dur. Ayrıca doğal bitki örtüsü zengindir, Karadeniz'e bakan kesimlerinde fındık, kestane, kızılâğaç, akçaağaç, akasya, gürgen, meşe, dişbudak, ıhlamur ağaçları vardır. Geniş bir kemer biçiminde dağları kuşatan alpin bitkileri, yöre bol yağış aldığı için bütün yaz süresince yeşilliğini korur.

EKONOMİK YAPISI

Giresun ilinin ekonomisi tarıma (fındığa), balıkçılık ve tarıma dayalı sanayiye dayanır. Faal nüfusun yüzde 80'i tarımla uğraşır.

Tarım: Giresun'da ekim yapılan alanların yarısı fındık bahçeleri ile kaplıdır. Giresun fındığı dünyanın en kaliteli fındığıdır. Dünyada fındık ihracatında Türkiye ilk sırada olup, Türkiye'de yetişen fındığın da yüzde 25'ine yakını Giresun temin eder. Fındık, Giresun tarımının bel kemiğidir. 90 milyona yakın fındık ağacından, 70.000 ton civarında fındık istihsal edilir. Giresun'da fındıktan sonra en çok mısır, buğday, arpa, fiğ, patates ve baklagiller yetişir. Sebzeçilik gelişmiştir. Karalahana, domates ve fasulye yetiştirilir. Meyve olarak elma, armut ve kiraz yetişir.

Hayvancılık: Giresun ilinde hayvancılık gittikçe gelişmektedir. Bol yağış sebebiyle, yaylalar, mera ve çayırlar yazın bile yeşillik içindedir. Koyun, sığır, kıl keçisi beslenir. Arıcılık gelişmiştir. Kıyı bölgesinde balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. Balıkçılık henüz modern bir şekle girememiştir. Fakat devamlı gelişme hâlinindedir. Hamsi, istavrit, palamut, torik, sargan, kefal, kötek, barbunya, mezgit, kalkan ve izmarit sahillerde ve açıklarda avlanır.

Ormancılık: Karadeniz kıyılarındaki diğer iller gibi Giresun da orman varlığı bakımından zengindir. Giresun Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçları tamamen ormanlarla kaplıdır. İlin yüzde 38'i ormanlıktır. Orman sahası 250.000 hektara yakındır. Ayrıca 20.000 hektara yakın fundalık saha vardır. Ormanların yarısı normal koruluktur. Geri kalanı bozuk korular ve baltalıktır. Senede 200.000 m³e yakın sanayi odunu, 300 bin stere yakın yakacak odun elde edilir. Bu oldukça önemli bir orman ürünüdür.

Madenleri: Giresun'da kurşun, kaolen, çinko, linyit, manganez, antimon, demir, şap, barit, maden kömürü ve uranyum vardır.

NÜFUSU

Giresun ili nüfusu: 453.912'dür. Bu nüfusun % 65,7' si şehirlerde yaşamaktadır (2018 sonu). İlin yüzölçümü 7.025 km²'dir. İlde km²'ye 65 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 361'dir.) İlde yıllık nüfus artışı oranı %3,78 olmuştur.

01 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 16 İlçe, 24 belediye, bu belediyelerde 198 mahalle, ayrıca 551 köy bulunmaktadır.

ULAŞIM

Giresun ilinde ulaşım sahil kesiminden geçen 010 no lu Devlet Kara yolu ile sağlanmaktadır. Giresun ilinde hava ulaşımı mevcut değildir. Giresun Limanı 1959 yılında hizmete girmiştir. Doğuda Çamburnu, Batıda Piraziz arasındaki Deniz alanını kapsar. Limanın şilep rıhtımı, Yolcu rıhtımı, motor rıhtımı, balıkçı rıhtımı ve kılavuzluk rıhtımı olmak üzere (5) adet rıhtımı bulunmaktadır. İlin yurtdışına açılan önemli bir kapısı da deniz yoludur.

Tirebolu İlçesi Hakkında Genel Bilgi

M.Ö. 800. yıllarda Miletoslular'ın Doğu Karadeniz'de bir takım koloniler kurdukları, bu koloniler arasında Karasus adıyla, şimdiki Giresun ilinin çok yakınlarında bir koloni bulunduğu bilinmektedir. Bölge, M.Ö. 47 yılında İmparator Sezar tarafından Roma İmparatorluğu topraklarına katılmış, İmparatorluğun bölünmesine müteakip M.S. 395 -1204 yılları arasında Bizans hakimiyeti altında kalan bölge daha sonra Pontus Krallığının egemenliği altına girmiştir. 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet'in Trabzon'u almasından sonra Osmanlı Devleti topraklarına katılmıştır.

Tirebolu'nun kuruluş tarihi tam olarak bilinmemekle birlikte Osmanlılardan önce de yerleşim yeri olduğu, İlçe merkezindeki ve çevresindeki tarihi kale kalıntılarından anlaşılmaktadır. Önceki adı Tripolis olup, üç şehir anlamına gelmektedir.

Tirebolu, 1839 yılına kadar Gümüşhane' ye bağlı iken daha sonra Trabzon' a bağlanmıştır. 1922 yılında da müstakil mutasarrıflık olan Giresun'a bağlanmıştır. Tirebolu ilçesinde "Belediye Teşkilatı" ise 1869 yıllarında kurulmuştur. Cumhuriyet döneminde Tirebolu ilçesi, Giresun ilinin bir ilçesi olmuştur.

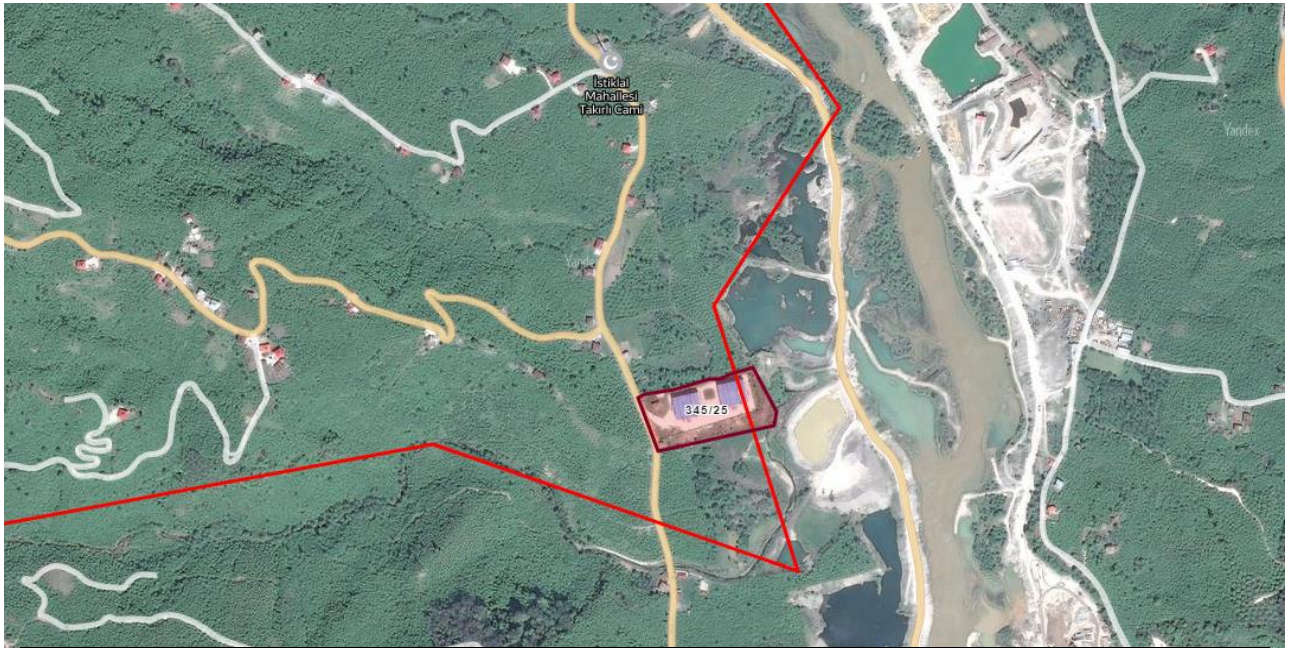
Tirebolu ilçesi, Giresun ilinin merkez ilçe ile birlikte 16 ilçesinden biridir. Tirebolu ilçe merkezi Giresun il merkezinin doğusunda Karadeniz kıyısında bulunur. İlçenin doğusunda Görele ve Çanakçı, güneyinde Doğankent ile Güce, batısında ise Espiye ilçeleri yer alır. Bu sınırlar dahilinde Tirebolu ilçesinin bugünkü yüzölçümü 210 km²'dir. İlçe arazisi, Tirebolu'nun doğusunda denize dökülen Harşit Çayı ile batısında denize dökülen Özlüce Deresinin arasında kalan derin vadilerden ve bu vadileri kaplayan kesif ormanlarla örtülü dağlık sahadan oluşmaktadır. İlçenin en yüksek yeri güney batısındaki Akılbaba tepesidir (2184 m).

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Giresun ili Tirebolu ilçesi İstiklal mahallesi, Takırlı mevki adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; doğusundan geçen Gümüşhane -Giresun Yolu'na yaklaşık 1 km, güneydoğusundaki Ören Köyü'ne yaklaşık 1,7 km, kuzeybatısındaki Tirebolu İlçesi'ne yaklaşık 7 km ve doğusundan geçen Doğankent Çayı'na yaklaşık 450 uzaklıktadır. Çevresinde genel olarak boş tarım arazileri ve seyrek olarak konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Parsel eğimsiz ve düz yapıdadır. Batısındaki 10 m genişliğindeki imar yolu yola yaklaşık 89 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "40.9766, 38.8604" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.9766, B: 38.8604

DEPOLAMA ALANLARININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:Prefabrik Betonarme
YAPIM SINIFI	: 3A
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
DIŞ CEPHE	:Beton
KAT ADEDİ	:1
YAPI İNŞAAT ALANI	: 2.800 m ²
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Yok

GÜVENLİK
PARK YERİ
DEPREM BÖLGESİ
SATIŞ KABİLİYETİ

:Var
 :Var
 :1.Derece
 : Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir**" olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Depolar: 3A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depolar toplam 2.800 m² inşaat alanına sahiptir. Toplamda 700 m² lik alanda birbirinden bağımsız 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların iç bölümlerinin zemini beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız olup yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cephesi sıvasız ve boyasız iken çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolama alanlarında 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3A yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmıştır. 2 kattan oluşmaktadır ve toplam 220 m² inşaat alanına sahiptir. İç bölümlerin zeminleri seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit döşemelidir.

Kantar Binası: 2B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmıştır. 1 kattan oluşur ve 30 m² inşaat alanına sahiptir. İç bölümlerin zemini seramiktir, duvar ve tavanlar ise sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit döşemelidir.

Alım Binası: 2B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmıştır. Her bir bina 42 m² inşaat alanına sahiptir. İç bölümlerinin zemini seramik, duvarlar ve tavanlar ise sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatıları kiremit döşemelidir.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı: Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER
Olumlu etkenler:

- Sanayi Depolama alanında yer alması
- Proje ve ruhsat belgelerine uygun yapılanması
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Trabzon-Giresun Karayolu ile Giresun-Gümüşhane Karayolu'na yakın olması

Olumsuz etken:

- Ana ulaşım aksları üzerinde yer almaması

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER
DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim

4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir.

Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık arsalar rastlanılmamıştır. Güncel

durumda farklı kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği değer göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve taşınmazın bulunduğu konuma yakın köylerdeki tarla, bağ bahçe vasıflı emsaller değerlendirilmiştir.

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Hüseyin Memiş- TEL: 0 (545) 405 72 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 4.700 m² alanlı olup 277.000,-TL'ye satılıktır. . Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre dezavantajlı olduğu görülmüş olup %30 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	4.700 m ²	59,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	77 TL/M ²	

EMSAL 3: Duygu Aşkın- TEL: 0 (543) 312 27 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 790 m² alanlı olup 31.500,-TL'ye satılıktır. Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre dezavantajlı olduğu görülmüş olup %50 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	790 m ²	40,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	60 TL/M ²	

EMSAL 4: Kadir Çavuşoğlu- TEL: 0 (553) 872 66 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu bağ-bahçe niteliğinde olan arsa toplamda 2.800 m² alanlı olup 350.000,-TL'ye satılıktır. Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %40 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	2.800 m ²	125,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	75 TL/M ²	

EMSAL 4: Tirebolu Gayrimenkul ve İnşaat- TEL: 0 (546) 889 90 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu bağ-bahçe niteliğinde olan arsa toplamda 16.000 m² alanlı olup 2.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %40 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	16.000 m ²	125,- TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	75 TL/M ²	

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
287-TL	:	4	=	72-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
72-TL	x	16.911,70 M ²	=	1.217.642,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depolar	2.800	3A	980	% 10	2.469.600,-TL
İdari Bina	220	3A	980	% 10	194.040,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	% 10	15.930,-TL
Alım Binaları	84	2B	590	% 10	44.604,-TL
Çevre Düzenlemesi	5.200	1A	185	% 15	817.700,-TL

YAPI DEĞERİ = 3.541.874,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından Tirebolu ilçesindeki benzer nitelikteki emsaller değerlendirilmiştir.

EMSAL 1: Nefes Emlak- TEL: 0 (532) 068 28 11

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan, 2 bölümden oluşan toplamda 150 m² alanlı işyeri, 1.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	150 m ²	7,- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: Enver Kartal- TEL: 0 (532) 247 67 60

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan, 135 m² alanlı işyeri 950,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	135 m ²	7,- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 3: İrfan Kısacık - TEL: 0 (531) 314 39 83

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan 120 m² alanlı işyeri 1.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	120 m ²	12,5- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: Saygın Emlak - TEL: 0 (533) 764 66 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 bölümden oluşan, toplam 110 m² alanlı dükkân 1.750,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	110 m ²	15,90,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
26,5-TL	:	4	=	6,625-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $6,625 \cdot M^2 / TL \times 3.134 M^2 = 20.762,75,-TL$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $20.762,75,-TL \times 12 = 249.153,-TL \sim 250.000,-TL$

Taşınmazın 15 Yıllık Kira Değeri: $250.000,-TL \times 15 = 3.750.000,-TL$

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı arsa ile üzerinde yer alan iki adet depo ve idari bina yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 1.217.642,-TL; yapının değeri ise 3.541.874,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 1.217.642,-TL

YAPI DEĞERİ: 3.541.874,-TL

TOPLAM: 4.759.516,-TL $\sim 4.760.000,-TL$

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 4.759.516,-TL $\sim 4.760.000,-TL$ takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-258** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

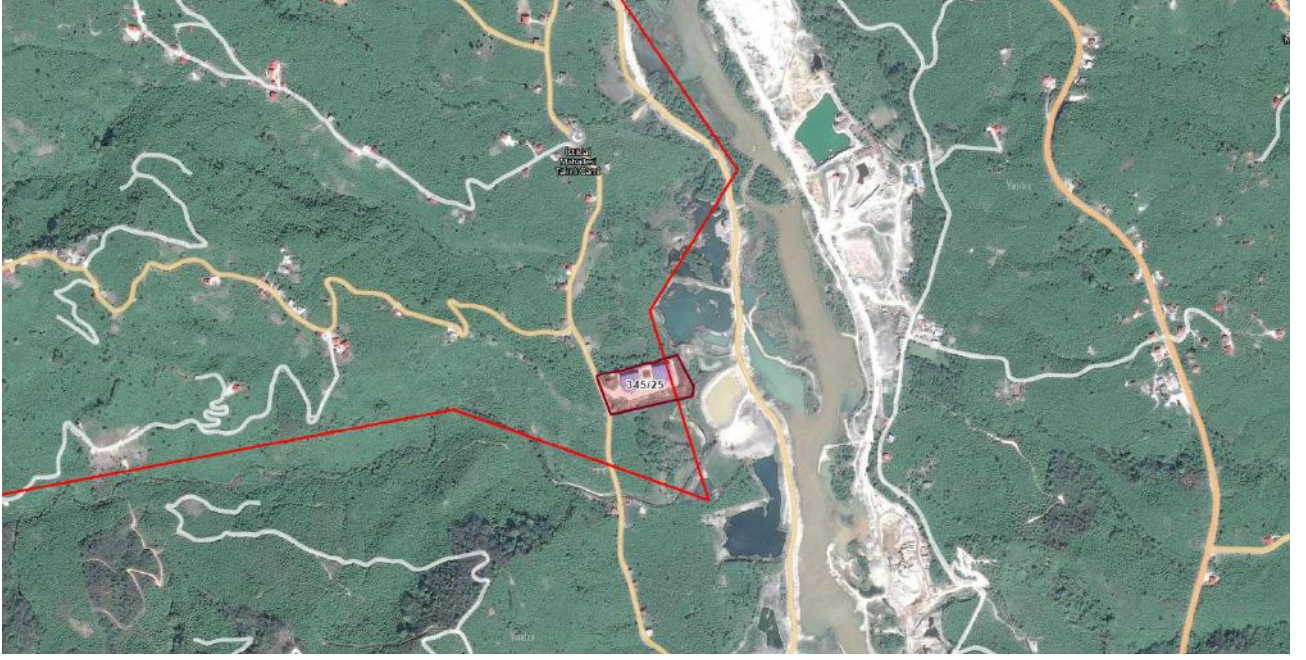
EK.3: FOTOĞRAFLAR

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

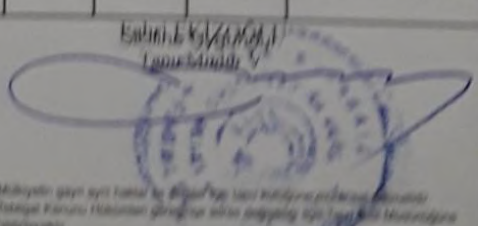
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

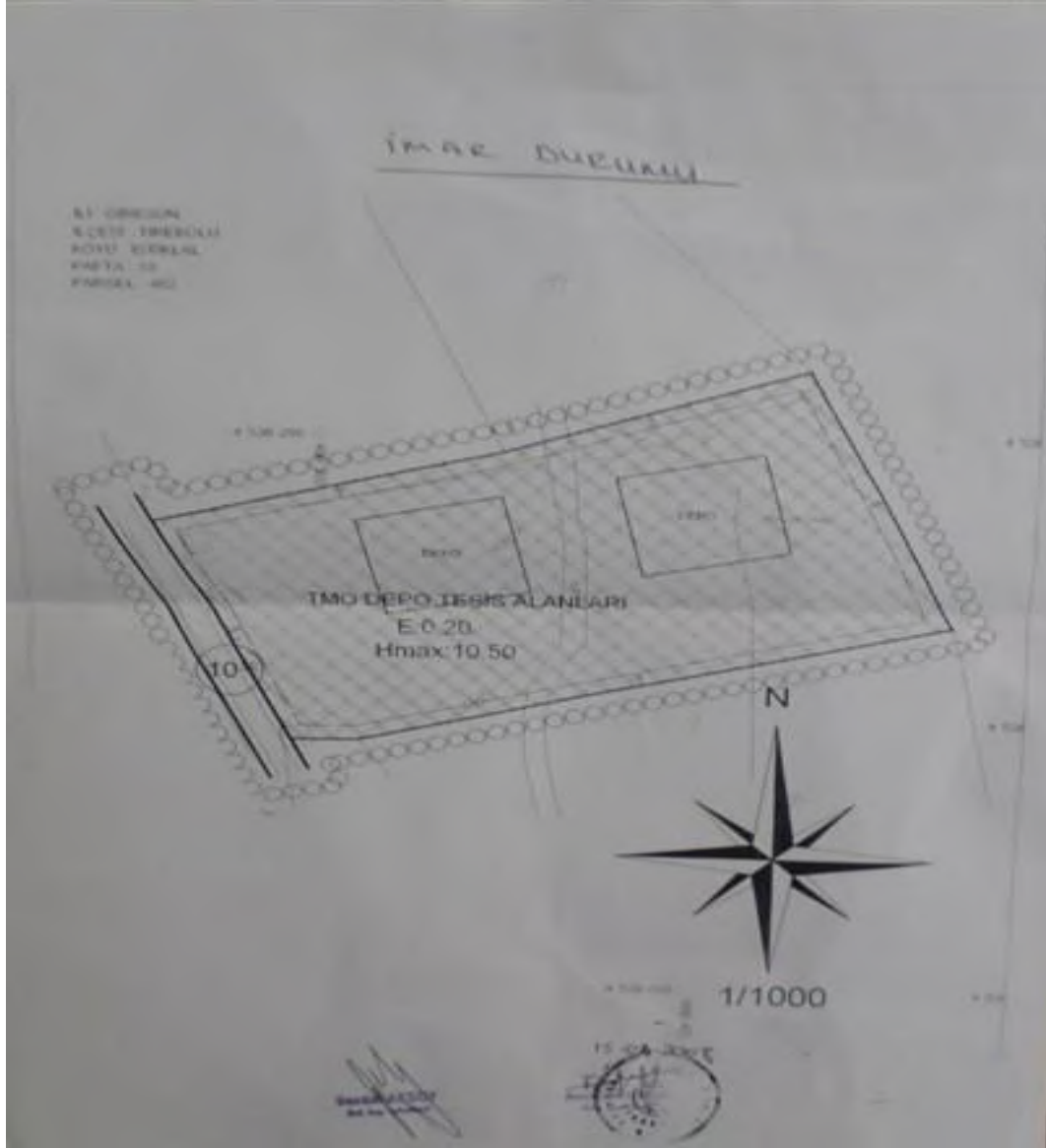
EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: BELGELER

İl		İlçe		Mahalle		Köy		Sokağı		Mevkii	
T.C.		İSTANBUL		KADIKÖY		KADIKÖY		KADIKÖY		KADIKÖY	
Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ											
Satış Bedeli				Patta No.		Ada No.		Parsel No.		Tuzla/2013	
0,00				011 B 01 A 41 C		345		25		15/01/2013	
İki Adet Depo Ve Daire Binası Ve Arazi											
Niteliği											
Planındadır											
Sınırı											
Zemin Sistem No : 79831687 - GRK'da kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
Tapu Senedi İşleminin: 01/11/2013											
Edinme Sebebi											
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
Sahibi											
Tuzla											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Geldisi			
		43	5	475		07/01/2013					
Cilt No						Yeniliş Tarihi: 01/11/2013		Cilt No			
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
 Tapu Sicil Müdürlüğü Tuzla											
NOT : Mülkiyetin gayri ayni tasarrufla devri için bu belgeye ek olarak tapu sicil müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.											

İmar Durumu



Yapı Ruhsatı

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
Belediye İlçe: ONİSİN İl: TİREBOLU İlçe: MERKEZ İlçe: MERKEZ İlçe: TİREBOLU BELEDİYESİ İlçe: İSTİKLAL				1. Başvuru tarihi: 30.06.2008 2. Başvuru türü: ☐ Yeni ☒ Ek ☐ Değişiklik 3. Başvuru türü: ☐ 1. Kat ☐ 2. Kat ☐ 3. Kat ☐ 4. Kat ☐ 5. Kat ☐ 6. Kat ☐ 7. Kat ☐ 8. Kat ☐ 9. Kat ☐ 10. Kat ☐ 11. Kat ☐ 12. Kat ☐ 13. Kat ☐ 14. Kat ☐ 15. Kat ☐ 16. Kat ☐ 17. Kat ☐ 18. Kat ☐ 19. Kat ☐ 20. Kat ☐ 21. Kat ☐ 22. Kat ☐ 23. Kat ☐ 24. Kat ☐ 25. Kat ☐ 26. Kat ☐ 27. Kat ☐ 28. Kat ☐ 29. Kat ☐ 30. Kat ☐ 31. Kat ☐ 32. Kat ☐ 33. Kat ☐ 34. Kat ☐ 35. Kat ☐ 36. Kat ☐ 37. Kat ☐ 38. Kat ☐ 39. Kat ☐ 40. Kat ☐ 41. Kat ☐ 42. Kat ☐ 43. Kat ☐ 44. Kat ☐ 45. Kat ☐ 46. Kat ☐ 47. Kat ☐ 48. Kat ☐ 49. Kat ☐ 50. Kat ☐ 51. Kat ☐ 52. Kat ☐ 53. Kat ☐ 54. Kat ☐ 55. Kat ☐ 56. Kat ☐ 57. Kat ☐ 58. Kat ☐ 59. Kat ☐ 60. Kat ☐ 61. Kat ☐ 62. Kat ☐ 63. Kat ☐ 64. Kat ☐ 65. Kat ☐ 66. Kat ☐ 67. Kat ☐ 68. Kat ☐ 69. Kat ☐ 70. Kat ☐ 71. Kat ☐ 72. Kat ☐ 73. Kat ☐ 74. Kat ☐ 75. Kat ☐ 76. Kat ☐ 77. Kat ☐ 78. Kat ☐ 79. Kat ☐ 80. Kat ☐ 81. Kat ☐ 82. Kat ☐ 83. Kat ☐ 84. Kat ☐ 85. Kat ☐ 86. Kat ☐ 87. Kat ☐ 88. Kat ☐ 89. Kat ☐ 90. Kat ☐ 91. Kat ☐ 92. Kat ☐ 93. Kat ☐ 94. Kat ☐ 95. Kat ☐ 96. Kat ☐ 97. Kat ☐ 98. Kat ☐ 99. Kat ☐ 100. Kat				11. Başvuru tarihi: 08.05.2008 12. Başvuru türü: 1155 13. Başvuru türü: 06.03.2008 14. Başvuru türü: 15.04.2008 15. Başvuru türü: 08.08.2007 16. Başvuru türü: 1155 17. Başvuru türü: 06.03.2008 18. Başvuru türü: 15.04.2008 19. Başvuru türü: 08.08.2007 20. Başvuru türü: 1155 21. Başvuru türü: 06.03.2008 22. Başvuru türü: 15.04.2008 23. Başvuru türü: 08.08.2007 24. Başvuru türü: 1155 25. Başvuru türü: 06.03.2008 26. Başvuru türü: 15.04.2008 27. Başvuru türü: 08.08.2007 28. Başvuru türü: 1155 29. Başvuru türü: 06.03.2008 30. Başvuru türü: 15.04.2008 31. Başvuru türü: 08.08.2007 32. Başvuru türü: 1155 33. Başvuru türü: 06.03.2008 34. Başvuru türü: 15.04.2008 35. Başvuru türü: 08.08.2007 36. Başvuru türü: 1155 37. Başvuru türü: 06.03.2008 38. Başvuru türü: 15.04.2008 39. Başvuru türü: 08.08.2007 40. Başvuru türü: 1155 41. Başvuru türü: 06.03.2008 42. Başvuru türü: 15.04.2008 43. Başvuru türü: 08.08.2007 44. Başvuru türü: 1155 45. Başvuru türü: 06.03.2008 46. Başvuru türü: 15.04.2008 47. Başvuru türü: 08.08.2007 48. Başvuru türü: 1155 49. Başvuru türü: 06.03.2008 50. Başvuru türü: 15.04.2008 51. Başvuru türü: 08.08.2007 52. Başvuru türü: 1155 53. Başvuru türü: 06.03.2008 54. Başvuru türü: 15.04.2008 55. Başvuru türü: 08.08.2007 56. Başvuru türü: 1155 57. Başvuru türü: 06.03.2008 58. Başvuru türü: 15.04.2008 59. Başvuru türü: 08.08.2007 60. Başvuru türü: 1155 61. Başvuru türü: 06.03.2008 62. Başvuru türü: 15.04.2008 63. Başvuru türü: 08.08.2007 64. Başvuru türü: 1155 65. Başvuru türü: 06.03.2008 66. Başvuru türü: 15.04.2008 67. Başvuru türü: 08.08.2007 68. Başvuru türü: 1155 69. Başvuru türü: 06.03.2008 70. Başvuru türü: 15.04.2008 71. Başvuru türü: 08.08.2007 72. Başvuru türü: 1155 73. Başvuru türü: 06.03.2008 74. Başvuru türü: 15.04.2008 75. Başvuru türü: 08.08.2007 76. Başvuru türü: 1155 77. Başvuru türü: 06.03.2008 78. Başvuru türü: 15.04.2008 79. Başvuru türü: 08.08.2007 80. Başvuru türü: 1155 81. Başvuru türü: 06.03.2008 82. Başvuru türü: 15.04.2008 83. Başvuru türü: 08.08.2007 84. Başvuru türü: 1155 85. Başvuru türü: 06.03.2008 86. Başvuru türü: 15.04.2008 87. Başvuru türü: 08.08.2007 88. Başvuru türü: 1155 89. Başvuru türü: 06.03.2008 90. Başvuru türü: 15.04.2008 91. Başvuru türü: 08.08.2007 92. Başvuru türü: 1155 93. Başvuru türü: 06.03.2008 94. Başvuru türü: 15.04.2008 95. Başvuru türü: 08.08.2007 96. Başvuru türü: 1155 97. Başvuru türü: 06.03.2008 98. Başvuru türü: 15.04.2008 99. Başvuru türü: 08.08.2007 100. Başvuru türü: 1155			
1. Başvuru türü: REYSAŞ-DEPO 2. Başvuru türü: REYSAŞ-DEPO 3. Başvuru türü: REYSAŞ-DEPO 4.											

Mimari Proje

PENAH
mimarlık mühendislik

BU PROJE MÜELLİFİNİN
CUMHURİYET YATIRIM KURUMU
YATIRIM KURUMU KURULUŞU
DÜZENLERİNE

BU PROJEKİN YATIRIM
KURUMU MÜHÜRÜ YATIRIM
KURUMU VE ONAYI İÇİN
PROJE VE ONAYI İÇİN
YATIRIM KURUMU MÜHÜRÜ
YATIRIM KURUMU

BU SAYILI FİKRİ VE SAADET
HAKLARI YATIRIM KURUMU
PROJE MÜELLİFİ İÇİN
KURUMU VE ONAYI İÇİN
PROJE VE ONAYI İÇİN
YATIRIM KURUMU MÜHÜRÜ
YATIRIM KURUMU

BUHALİL MİL. YILMAZ İŞHANI K.3 NO:23 GEBZE/KOCAELİ
www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com
TTL: 0 262 646 85 42 Fks: 0 262 646 86 50 GSM:0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL		

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	GİRESUN	TİREBOLU			50		482

YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
SAHİBİ							
KULLANMA AMACI							

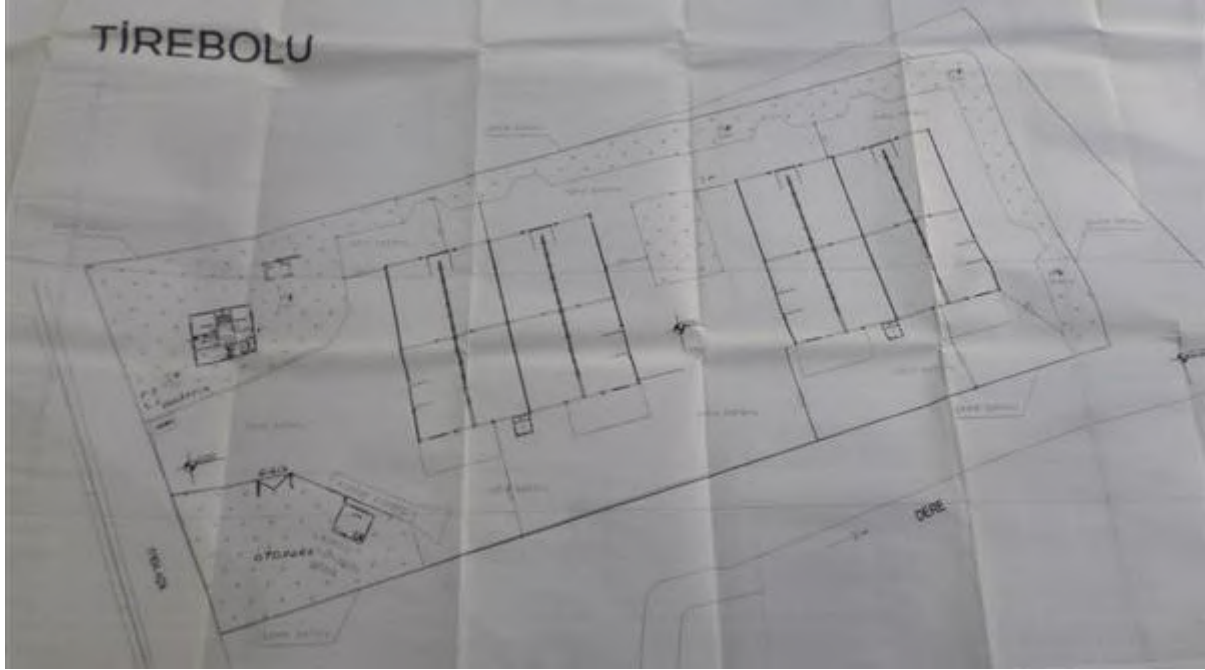
MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
MİMARLAR ODASI ESEN SÜREKİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu Mimarlık Odası'na ait olan 002/15 Yatırımların Sahibi MİMAR tarafından ... olarak, ilgili yasa, yönetmelik, kararlar ve standartlara uygunlukta denetlenmiştir. Tarih: 13 MAY 2018 Mimarlar Odası adına	

BELEDİYE ONAYI

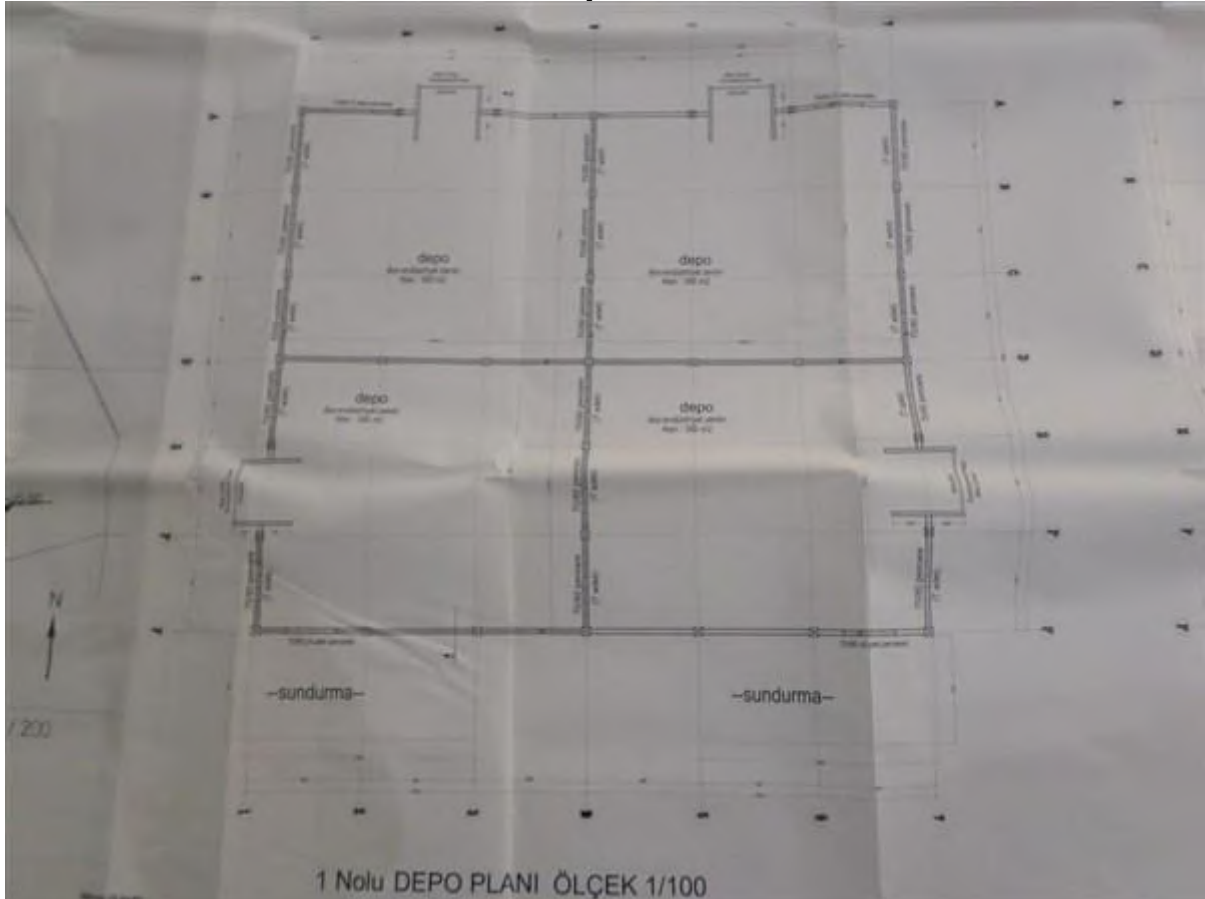
Serdar AYSOY
Bat. Ing. Müh. End.

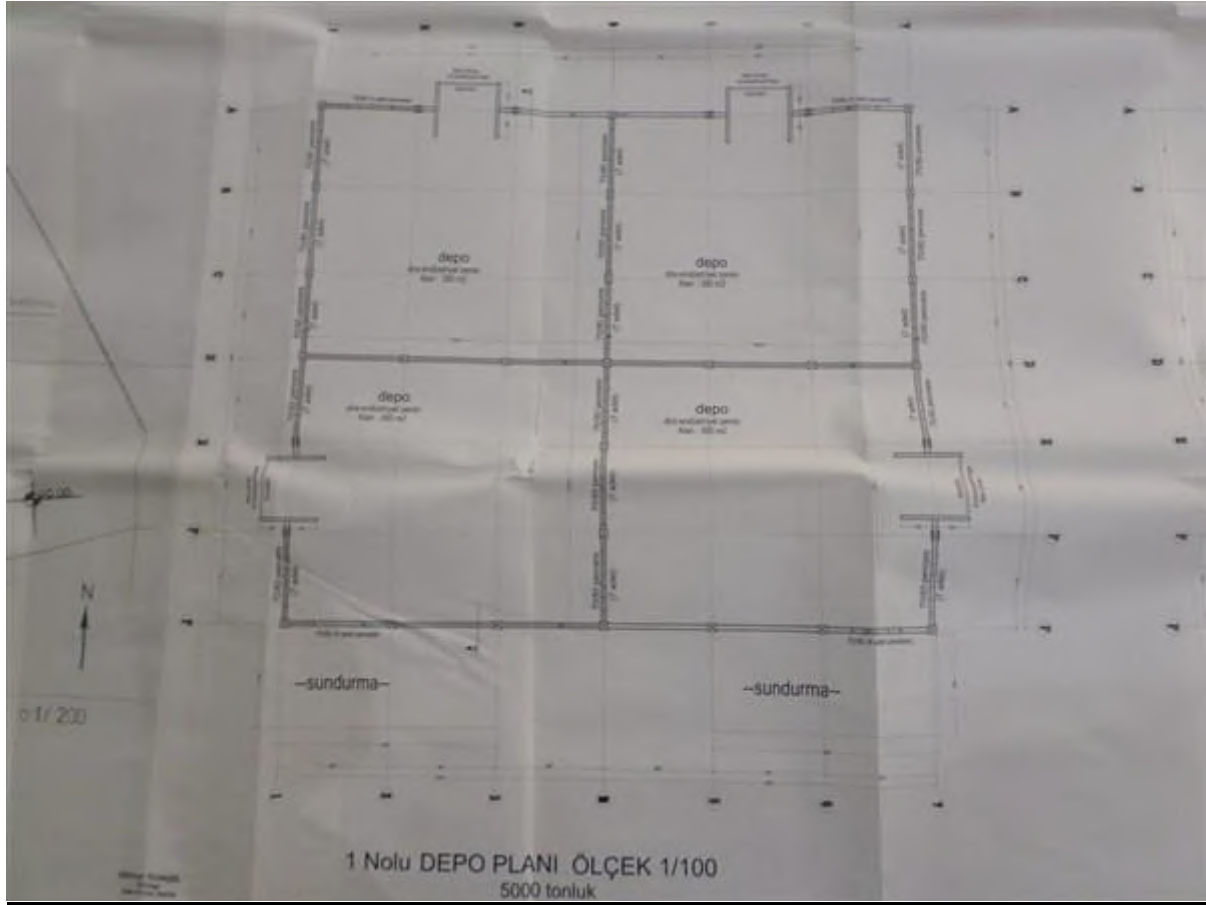
08.05.2018

Vaziyet Planı

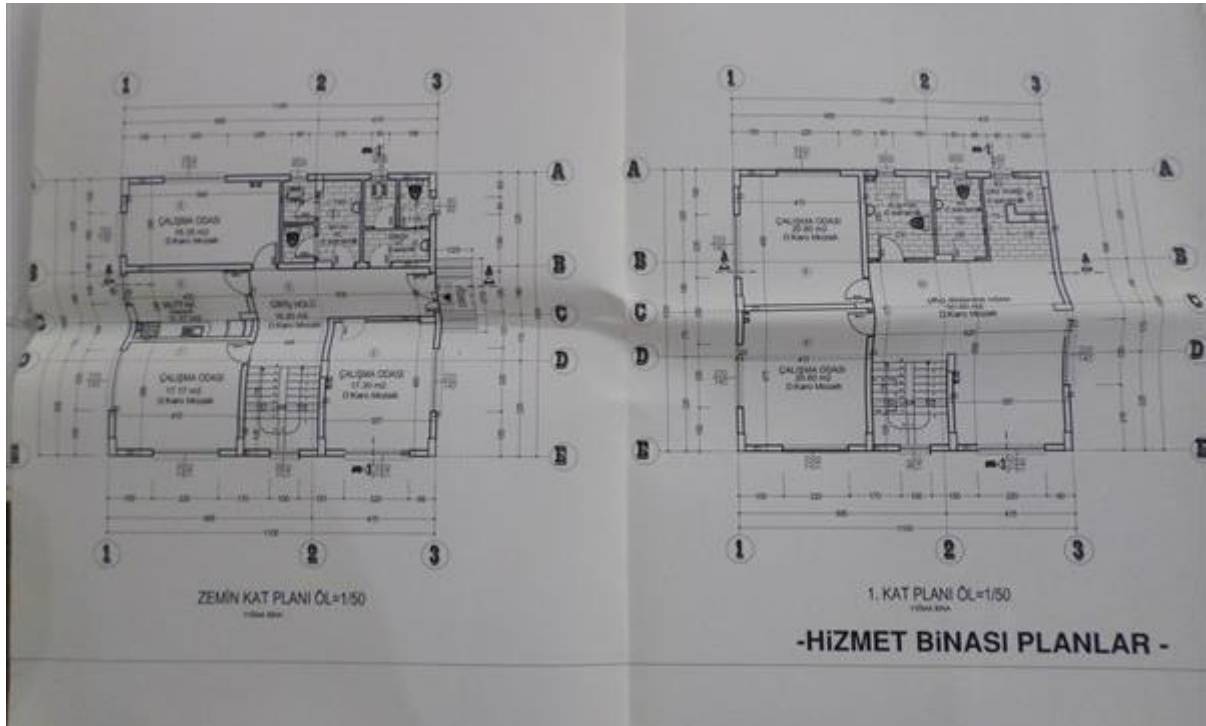


Kat Planları Depolar

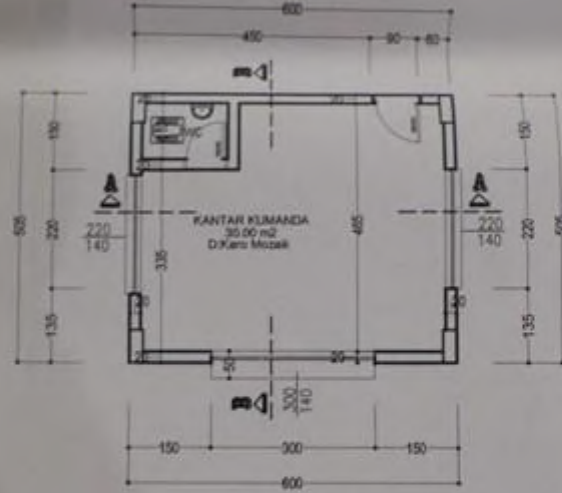




İdari Bina



Kantar Binası



-KANTAR KUMANDA BİNASI -

Alım Binası



-ALIM ve KUMANDA BİNASI -

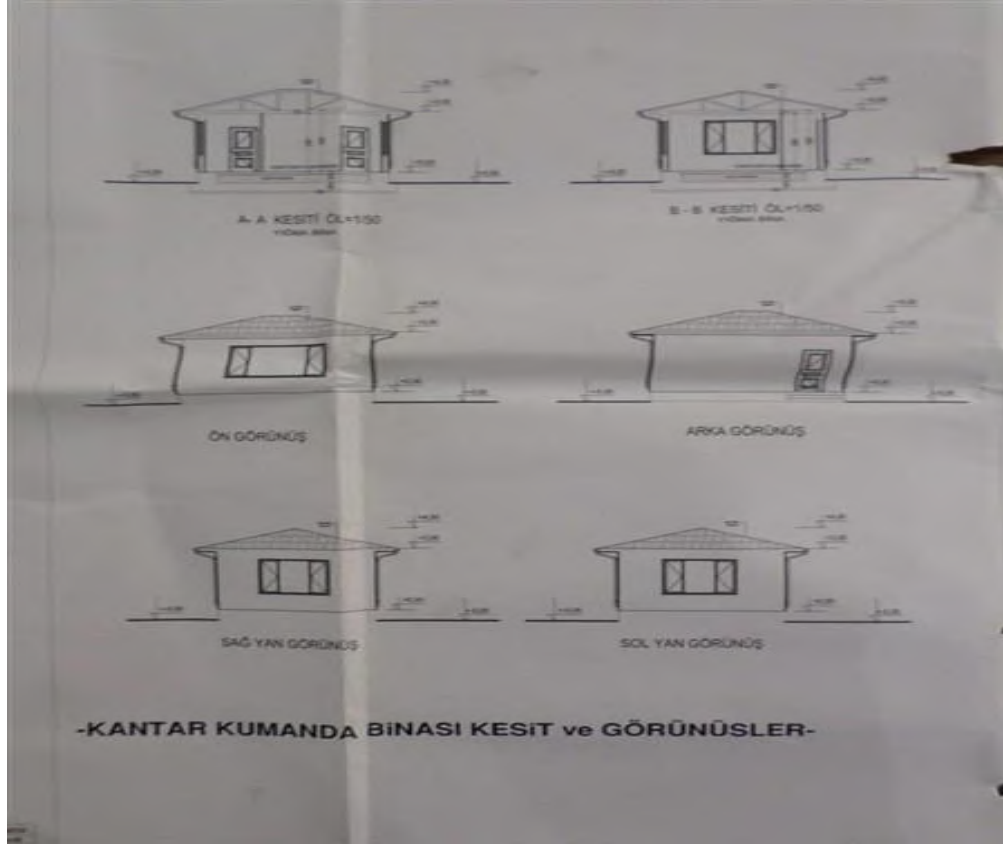
Kesitler Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



EK.3: FOTOĞRAFLAR





EK.4: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ : Eskişehir Yolu 8 Ate No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 262 80 90 Faks:(312) 262 80 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: merke@spk.gov.tr 1/2
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlattırarakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

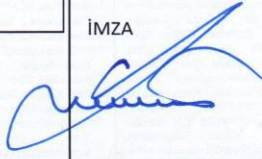
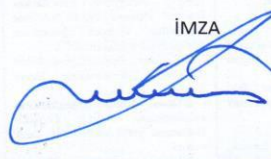
Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	07249 ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN	